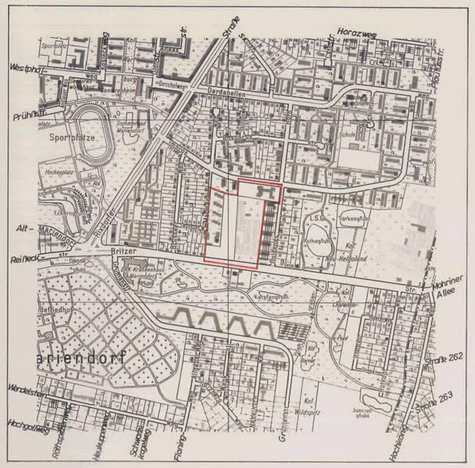
Übersichtskarte 1:10000



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP 84)

Maßstab 1:20 000

Zeichenerklärung zum FNP84

Bauflächen

- Wohnbaufläche, GFZ* bis 2,0 (Typ I)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 1,5 (Typ 2)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,6 (Typ 3)
- Wohnbaufläche, GFZ* bis 0,3 (Typ 3 mit landschaftlicher Prägung)
- Kerngebiet GFZ* 2,4
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche/Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

*GFZ: mittlere blockbezogene Geschoßflächenzahl

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung

Ver- und Entsorgungsanlagen

- Fläche mit gewerblichem Charakter / mit Mischnutzungscharakter
- Fläche mit hohem Grünanteil / mit landwirtschaftlicher Nutzung
- W Wasser
- A Abfall, Abwasser
- E Energie
- B Betriebshof (Bahn und Bus)

Verkehr

- Autobahn
- Übergeordnete Hauptverkehrsstraße
- Tunnellage
- Trassenfreihaltung
- Bahnfläche
- U-, S-Bahn ober-/unterirdisch
- Kleinbahn
- Flughafen

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof
- Kleingarten
- Sport
- Wald
- Wasserfläche
- Camping
- Wassersport
- Wochenendgarten
- Landwirtschaftsfläche

Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt (Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen)

- Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung
- Fluglärmschutzzonen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Maßstab 1:1000 — 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand Juli 1989

XIII-259

PLANERGÄNZUNGSBESTIMMUNGEN (B-PLAN XIII-259)

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet Britzer Straße 52/68 sind außerhalb der überbaubaren Flächen - mit Ausnahme der Tiefgaragen - Stellplätze und Garagen unzulässig.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet Britzer Straße 52/68 erhöht sich die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen und zugehöriger Nebeneinrichtungen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer Geschoßfläche, die der Geschoßflächenzahl 1,2 entspricht.

4. Im Allgemeinen Wohngebiet Britzer Straße 52/68 beträgt die Höhe der Oberkante Erdgeschoß Fußboden der baulichen Anlagen 46,00 m über NN.

5. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Erdschicht von mindestens 0,5 m zu überdecken. Ausnahmen sind bei Anlegung von Terrassen, Wegen oder ähnlichen Anlagen zulässig.

6. Die Fläche A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet Britzer Straße 52/68 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
   - Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.

   Die Bindungen für Anpflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 sowie Wirtschaftsflächen und Spielplätze.
   Bei der Bepflanzung mit Bäumen, Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie Klettergehölzen ist die beigefügte Pflanzliste zu verwenden.

8. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Arten der beigefügten Pflanzliste dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
   Ausgenommen sind die für die erforderliche Durchwegung benötigten Flächen.

9. Im Allgemeinen Wohngebiet Britzer Straße 52/68, sind die Gebäudewände zwischen den Punkten D1 und D2, D3 und D4, D5 und D6, D7 und D8, D9 und D10, D11 und D12, D13 und D14, D15 und D16, D17 und D18, D19 und D20, D21 und D22, D23 und D24, D25 und D26, D27 und D28, D29 und D30, D31 und D32, D33 und D34, D35 und D36, D37 und D38, D39 und D40, D41 und D42, D43 und D44, D45 und D46 sowie D47 und D48 mindestens zu 60 % mit Arten der Pflanzliste - Klettergehölze - zu begrünen und zu unterhalten.

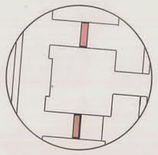
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

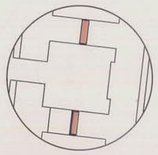
12. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes infolge Verkehrslärm von der Britzer Straße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in die der Straße zugewandten Fassaden bis zu einer Tiefe von 45 m von der Straßenbegrenzungslinie ab Schallschutzfenster für die Aufenthaltsräume mit einem Schalldämm-Maß (Rw) von mindestens 40 dB einzubauen.

13. Zu diesem Bebauungsplan gehört als Bestandteil die Pflanzliste vom 10. August 1990.

Nebenzeichnung 1

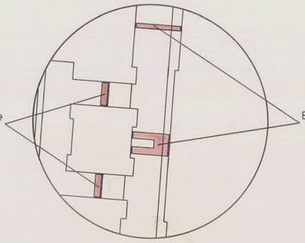


Nebenzeichnung 2



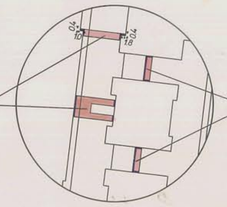
Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 3



Baugrenzen für das zulässige II.-V. Vollgeschoß

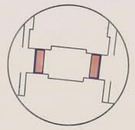
Nebenzeichnung 4



Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

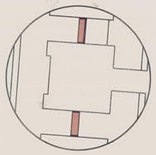
Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 5

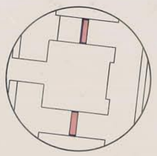


Baugrenzen für das zulässige III.-IV. Vollgeschoß

Nebenzeichnung 6



Nebenzeichnung 7



Baugrenzen für das zulässige II.-III. Vollgeschoß

Abzeichnung

Bebauungsplan XIII-259

für die Grundstücke Imbrosweg 32/38, Britzer Straße 52/68 und Marmaraweg 31/49 im Bezirk Tempelhof, Ortsteil Mariendorf

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

- Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) — WS
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA
- Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) — WB
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) — MD
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO) — MI
- Kerngebiet (§ 7 BauNVO) — MK
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) — GE
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO) — GI
- Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauNVO) — SO
  - z.B. Wochenendhausgebiet — WOCHENENDHAUSGEBIET
- Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) — SO
  - z.B. Klinikgebiet — KLINIKGEBIET

- Geschoßflächenzahl — z.B. (5)
- Geschoßfläche — z.B. GF 500 m²
- Baumassenzahl — z.B. (3,5)
- Baumasse — z.B. BM 4000 m³
- Grundflächenzahl — z.B. 0,4
- Grundfläche — z.B. GR 100 m²

- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstgrenze — z.B. III
  - als Mindest- und Höchstgrenze — z.B. III-V
  - zwingend — z.B. (III)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze

- Traufhöhe (in m über NN) — z.B. TH 63,2
- Firsthöhe (in m über NN) — z.B. FH 68,4
- Oberkante Erdgeschoß-Fußboden (in m über NN) — z.B. EF 52,1

- Offene Bauweise — o
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise — g

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

- z.B. Schule — SCHULE

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - z.B. öffentliche Parkfläche — P
  - z.B. Fußgängerbereich — FUSSGÄNGERBEREICH
- Private Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Einfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ausfahrt (Straßenseite)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Straßenseite)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- z.B. Gaswerk — GASWERK
- z.B. Gasdruckregler — G
- z.B. Trafostation — T

- Grünflächen
  - z.B. Parkanlage — PARKANLAGE
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Anpflanzen
  - z.B. Bäume
  - z.B. Sträucher
- Sichtflächen

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung
- Erhaltung
  - z.B. Bäume
  - z.B. Sträucher

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für
  - Stellplätze — St
  - Garagen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
  - Gemeinschaftsstellplätze — GSt
  - Gemeinschaftsgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GGa 1
  - Garagengebäude mit Dachstellplätzen (mit Angabe der Geschosse) — Ga 3 St
  - Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — TGa 1
  - Gemeinschaftstiefgaragen (mit Angabe der Geschosse) — GTGa 1
  - Gemeinschaftsanlagen — GAnl
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen
  - z.B. Hotel — HOTEL
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Höhenlage Oberkante Straße (in m über NN) — z.B. 35,4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von
  - Naturschutzgebieten — NL
  - Landschaftsschutzgebieten — LS
  - flächenhaften Naturdenkmalen — ND
  - Naturdenkmal — (ND)
- Wasserfläche
- Wasserschutzgebiet (Grundwassergewinnung) — (GW)
- Bahnanlage
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr
- Baudenkmal — D

Eintragungen als Vorschlag

- Gebäude
- Stellplatz — St
- Garage (mit Angabe der Geschosse) — Ga 1
- Tiefgarage — TGa
- Kinderspielplatz — K
- Sonstige Eintragung — z.B. Waschhaus: WASCHHAUS
- Hochstraße
- Tiefstraße
- Brücke
- Künftige Industriebahn

Planunterlage

- Öffentliches Gebäude (mit Angabe der Geschosse)
- Wohngebäude (mit Dachfarbe)
- Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude sowie Garage
- Offene Garage (mit Angabe der Geschosse)
- Tiefgarage
- Mauer
- Zaun, Hecke
- Brücke
- Gewässer — z.B. Teich
- Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über NN) — 34,1
- Straßenbäume und geschützte Bäume nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin
- Naturdenkmal — N.D. 9, N.D. 8, N.D. 9, Findl.
- Grenze von Berlin
- Bezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Baulinie, Baugrenze, Baufluchtlinie
- Straßenbegrenzungslinie, Straßenfluchtlinie
- Freiflächengrenze
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Heizung
  - Gas
  - Wasser
  - Abwasser
  - Nachrichten
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält alle gebräuchlichen Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1981 vom 30. Juli 1981.

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes vom 5. Juli 1991 übereinstimmt.

Berlin, den 9.8. 1991
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Abteilung V
Im Auftrag
Schnuchel

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin

Aufgestellt: Berlin, den 17. August 1990

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Abteilung V — Im Auftrag: Bolze

Abteilung IV — Im Auftrag: Fuderholz

Wolfgang Nagel
Senator

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 20.8.90 bis 3.9.90 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin mit Beschluß vom 24.10.90 erhalten.

Berlin, den 18.1.1991
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen IV
Im Auftrag
Fuderholz

Der Bebauungsplan ist auf Grund des §10 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit §4 Abs. 5 Satz 1 und mit §6 Abs.1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 5. Juli 1991
Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
Meisner
Senator
für den Senator für Bau- und Wohnungswesen

Die Verordnung ist am 24.7.1991 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 173 verkündet worden.